

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ**

Số: /2009/HĐTC-BacABank

(Áp dụng đối với khách hàng là cá nhân, tài sản của khách hàng)

Hôm nay, ngày tháng năm 200 , tại các bên gồm:

- **Bên thế chấp:**
- Ông :
- CMND số : Nơi cấp : ngày :
- và bà :
- CMND số : Nơi cấp : ngày :
- Địa chỉ :
- Điện thoại : Fax :

- **Bên B: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bắc Á - Chi nhánh**
- Địa chỉ :
- Điện thoại : Fax :
- ĐKKD số : Nơi cấp : ngày:
- Đại diện : Chức vụ :
- CMND số : Nơi cấp : ngày :
- Giấy uỷ quyền số: ngày : của :

Hai bên thoả thuận và ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản ('Hợp đồng thế chấp') theo các điều khoản dưới đây:

Điều 1. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp những tài sản nêu tại điều 2 dưới đây để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với Bên nhận thế chấp, bao gồm: tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo Hợp đồng tín dụng số¹ ngày và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh, LC và các nghĩa vụ khác của Bên thế chấp tại Bên nhận thế chấp được ký giữa hai bên trong khoảng thời gian từ ngày đến ngày .

¹ - Nếu tài sản bảo đảm này được dùng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng đã ký thì bắt buộc phải ghi đầy đủ như trên và ghi rõ số của các HĐTD đã ký.
- Nếu tài sản bảo đảm này được dùng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng chưa ký nhưng sẽ ký trong khoảng thời gian từ ngày...đến ngày... thì chỉ ghi: "... theo các hợp đồng tín dụng sẽ ký kết giữa hai bên trong khoảng thời gian từ ngày...đến ngày...", không ghi số của hợp đồng tín dụng ký sau ngày ký hợp đồng thế chấp.

2. Hai bên nhất trí rằng với tài sản này, Bên nhận thế chấp đồng ý cho Bên thế chấp vay tổng số tiền (nợ gốc) cao nhất là đồng.²
3. Tài sản này được đảm bảo nhưng không giới hạn đảm bảo chỉ cho khoản vay nêu trên. Phần giá trị chênh lệch thừa (nếu có) giữa giá trị tài sản bảo đảm và tổng các nghĩa vụ trả nợ nêu tại khoản 1 Điều này được đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ khác của Bên thế chấp cho Bên nhận thế chấp. Nếu còn bất kỳ Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hợp đồng cấp bảo lãnh hoặc các văn bản tín dụng khác của Bên thế chấp còn dư nợ tại Bên nhận thế chấp (bao gồm cả các trường hợp khoản nợ của Bên thế chấp được cơ cấu lại thời hạn trả nợ hoặc phát sinh nợ quá hạn), tài sản thế chấp nêu tại điều 2 Hợp đồng này vẫn tiếp tục bảo đảm cho đến khi Bên thế chấp thanh toán hết toàn bộ dư nợ cho Bên nhận thế chấp.

Điều 2. Tài sản thế chấp

Bên A là chủ sở hữu, chủ sử dụng hợp pháp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số do cấp ngày, cụ thể như sau:

1. Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số.....
- Tờ bản đồ số :
- Địa chỉ thửa đất :
- Diện tích : m² ()
- Hình thức sử dụng :
- + Sử dụng riêng : m²
- + Sử dụng chung : m²
- Mục đích sử dụng :
- Thời hạn sử dụng :
- Nguồn gốc sử dụng :
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

2. Tài sản là nhà gắn liền với đất:

- Loại nhà :
- Tổng diện tích sử dụng : m²
- Diện tích xây dựng : m²
- Kết cấu nhà :
- Số tầng :

3. Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

² - Nếu Bên nhận thế chấp đồng ý cho KH vay theo hạn mức mà mỗi hạn mức tối đa là X đồng hoặc cho vay theo món mà KH ký nhiều HĐTD nhưng tổng giá trị cho vay trong các HĐTD tối đa là X đồng thì ghi như trên.
 - Nếu Bên nhận thế chấp dự kiến cho KH vay món, có thể cho vay nhiều lần theo nhiều HĐTD trong khoảng thời gian từ ngày... đến ngày...nhưng đảm bảo mỗi khoản vay tối đa là X đồng và tổng dư nợ tại mỗi thời điểm tối đa không quá X đồng thì cần ghi rõ: "... Với giá trị tài sản này, Bên nhận thế chấp đồng ý cho khách hàng vay một hoặc nhiều lần (vừa vay vừa trả nợ, hoặc trả nợ xong khoản vay này để vay theo HĐTD khác) trong khoảng thời gian từ ngày...đến ngày...theo các HĐTD khác nhau, nhưng phải đảm bảo mức cho vay theo mỗi HĐTD, tổng dư nợ (nợ gốc) tại mỗi thời điểm cho vay tối đa không quá X đồng.

Điều 3. Quản lý, sử dụng tài sản thế chấp

1. Bên thế chấp được quản lý, khai thác công dụng của tài sản và được đầu tư hoặc cho Bên thứ ba đầu tư vào tài sản để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp.
2. Bên thế chấp chỉ được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp sau khi được Bên nhận thế chấp chấp thuận bằng văn bản. Bên nhận thế chấp được yêu cầu Bên thế chấp, bên thuê, mượn tài sản phải ngừng việc cho thuê, cho mượn, khai thác, sử dụng tài sản thế chấp, và phải áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục hoặc thay thế bằng tài sản khác, biện pháp bảo đảm khác nếu việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị, hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp. Nếu Bên thế chấp, bên thuê, mượn tài sản không thực hiện hoặc không thực hiện được hoặc không thực hiện đầy đủ, Bên nhận thế chấp sẽ có toàn quyền xử lý tài sản thế chấp và thu nợ của Bên thế chấp trước thời hạn.
3. Khi tài sản thế chấp bị mất giá trị, huỷ hoại, hư hỏng, thì trong thời hạn 30 ngày dương lịch (kể cả ngày lễ, ngày nghỉ, chủ nhật), hoặc thời hạn khác theo yêu cầu của Bên nhận thế chấp, Bên thế chấp phải sửa chữa tài sản thế chấp hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, hay biện pháp bảo đảm khác; nếu không thực hiện được, thì Bên nhận thế chấp sẽ có toàn quyền xử lý tài sản thế chấp và thu nợ của Bên thế chấp trước thời hạn.
4. Bên thế chấp không được sử dụng tài sản thế chấp để thế chấp hoặc bảo đảm cho nghĩa vụ khác; không được chuyển nhượng, bán, trao đổi, tặng cho, góp vốn hoặc có bất kỳ hình thức nào làm chuyển dịch quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản thế chấp, trừ trường hợp có văn bản đồng ý của Bên nhận thế chấp.
5. Trường hợp định giá lại tài sản bảo đảm mà giá trị định giá giảm 10% so với giá trị định giá tại thời điểm gần nhất và không đảm bảo đủ theo tỷ lệ theo phê duyệt thì khách hàng phải có nghĩa vụ bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm dư nợ tương ứng để bảo đảm. Trong thời gian 15 ngày dương lịch (kể cả ngày lễ, ngày nghỉ, chủ nhật) kể từ khi Bên nhận thế chấp có thông báo, nếu khách hàng không bổ sung tài sản bảo đảm hoặc không giảm dư nợ tương ứng, Bên nhận thế chấp có quyền từ chối giải ngân hoặc thu hồi nợ trước thời hạn, trừ trường hợp có chấp thuận khác của Bên nhận thế chấp.
6. Trường hợp trong thời hạn thế chấp mà tài sản thế chấp bị Cơ quan nhà nước quy hoạch, thu hồi, bị hư hỏng, huỷ hoại hoặc mất giá trị và được bồi thường, thì toàn bộ tiền đền bù, bồi thường cũng là tài sản thế chấp và phải được chuyển cho Bên nhận thế chấp để thu hồi nợ. Bằng Hợp đồng này, Bên thế chấp ủy quyền cho Bên nhận thế chấp được làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền và các tổ chức, cá nhân liên quan để nhận số tiền đền bù, bồi thường nêu trên.

Điều 4. Xử lý tài sản thế chấp

1. Các bên thỏa thuận rằng tài sản thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ ngay khi phát sinh một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo (các) Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh, LC và các văn bản khác đã ký với Bên nhận thế chấp;
 - b) Bên thế chấp phải thực hiện trả nợ trước hạn cho Bên nhận thế chấp theo các điều khoản trong các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh, LC, các Hợp đồng thế chấp và các thoả thuận khác ký kết giữa hai bên hoặc theo quy định của pháp luật;

- c) Khi một trong nhiều người thuộc Bên thế chấp chết hoặc mất tích (bao gồm cả trường hợp bị tuyên bố chết hoặc mất tích theo quy định của pháp luật), hoặc liên quan trực tiếp hay gián tiếp đến các vụ kiện và/hoặc tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp và/hoặc ly hôn.
 - d) Bên thế chấp vi phạm bất kỳ quy định nào trong Hợp đồng thế chấp này hoặc quy định pháp luật có liên quan;
 - e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Các bên thỏa thuận rằng ngay khi phát sinh một trong các trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này, thì Bên nhận thế chấp được toàn quyền, nhưng không bắt buộc, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo một hoặc nhiều phương thức sau đây:
- a) Bên thế chấp bán tài sản thế chấp với sự chứng kiến của Bên nhận thế chấp. Hợp đồng mua bán sẽ được lập giữa 3 bên: Bên thế chấp, Bên mua và Bên nhận thế chấp (bên liên quan). Giá bán tài sản do Bên thế chấp xác định nhưng không thấp hơn giá trị nghĩa vụ dân sự được bảo đảm đã thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 1 Hợp đồng này. Trường hợp Bên thế chấp bán tài sản thế chấp thấp hơn giá trị này thì phải được Bên nhận thế chấp đồng ý trước khi thực hiện. Tiền bán tài sản thế chấp phải được Bên mua tài sản thanh toán trực tiếp cho Bên nhận thế chấp để trả nợ. Bên thế chấp phải thông báo bằng văn bản và phải được Bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản trước khi thực hiện việc bán tài sản thế chấp. Trong văn bản đồng ý của Bên nhận thế chấp phải nêu rõ thời hạn cho bên thế chấp tự bán;
 - b) Bằng Hợp đồng này Bên thế chấp đồng ý cho Bên nhận thế chấp có toàn quyền thực hiện việc bán, hoặc ủy quyền cho Bên thứ ba có chức năng mua bán tài sản, bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần có thêm bất kỳ sự đồng ý nào của Bên thế chấp. Bên nhận thế chấp có quyền đơn phương xác định giá bán tài sản, trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và thực hiện các thủ tục liên quan tại các cơ quan có thẩm quyền để chuyển nhượng, sang tên tài sản cho Bên mua;
 Trong trường hợp Bên nhận thế chấp ủy quyền cho bên thứ ba thực hiện việc xử lý tài sản, Bên thế chấp chấp thuận rằng Bên thứ ba cũng sẽ có toàn quyền ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và thực hiện các thủ tục liên quan tại các cơ quan có thẩm quyền để chuyển nhượng, sang tên tài sản cho Bên mua;
 Đối với cả hai trường hợp nêu trên Bên thế chấp cam kết tự nguyện bàn giao tài sản cho Bên nhận thế chấp hoặc Bên thứ 3 được Bên nhận thế chấp ủy quyền bán tài sản và không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp, cản trở nào;
 - c) Bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện toàn bộ hoặc một phần nghĩa vụ được bảo đảm do Bên nhận thế chấp xác định. Trong trường hợp này, Bên thế chấp nhất trí rằng Hợp đồng này là văn bản thỏa thuận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng và bàn giao tài sản để Bên nhận thế chấp có cơ sở làm các thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, sang tên trước bạ tại các Cơ quan có thẩm quyền mà hai bên không phải làm thêm bất cứ thủ tục nào khác;
 - d) Các phương thức khác theo quy định của pháp luật.
3. Toàn bộ số tiền bán tài sản thế chấp phải được chuyển cho Bên nhận thế chấp. Tiền bán tài sản thế chấp được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Bên nhận thế chấp sau khi trừ đi chi phí bảo quản, định giá và bán tài sản, và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản thế chấp (Bên nhận thế chấp sẽ khấu trừ luôn các khoản

tiền này khi bán tài sản thế chấp). Nếu tiền bán còn thừa thì trả lại cho Bên thế chấp; nếu tiền bán còn thiếu thì Bên thế chấp sẽ phải tiếp tục trả phần còn thiếu đó cho Bên nhận thế chấp.

4. Mọi chi phí phát sinh từ và/hoặc liên quan tới quá trình xử lý tài sản thế chấp, kể cả chi phí tòa án, nếu có, sẽ do Bên thế chấp chịu.
5. Bên nhận thế chấp có quyền khai thác, sử dụng hoặc cho phép Bên thế chấp, hay uỷ quyền cho Bên thứ ba khai thác, sử dụng tài sản thế chấp trong thời gian chờ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp này sẽ được dùng để bù trừ vào nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp đối với Bên nhận thế chấp.
6. Bên thế chấp cam kết giao tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày Bên nhận thế chấp có văn bản yêu cầu. Trong trường hợp bên thế chấp không giao tài sản cho Bên nhận thế chấp thì Bên nhận thế chấp có quyền sử dụng mọi biện pháp để thu giữ và xử lý tài sản thế chấp.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp:

- a) Quyền của Bên thế chấp
 - Được quản lý và sử dụng tài sản thế chấp trong thời hạn thế chấp;
 - Được nhận lại giấy tờ của tài sản thế chấp và xóa thế chấp sau khi Bên thế chấp đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ nêu tại điều 1 Hợp đồng này.
- b) Nghĩa vụ của Bên thế chấp
 - Phải giao toàn bộ giấy tờ gốc chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp giữ trước khi nhận tiền vay;
 - Phải phối hợp với Bên nhận thế chấp làm các thủ tục công chứng, chứng thực, đăng ký thế chấp, đăng ký thế chấp bổ sung, và chịu mọi chi phí liên quan đến việc công chứng, chứng thực, đăng ký thế chấp theo quy định của Pháp luật, kể cả trường hợp gia hạn, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp;
 - Phải thông báo bằng văn bản cho Bên nhận thế chấp về quyền của Bên thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo, thì Bên nhận thế chấp có quyền huỷ Hợp đồng này và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì Hợp đồng này và chấp nhận quyền của Bên thứ ba đối với tài sản thế chấp;
 - Không được huỷ hoại, làm giảm giá trị của tài sản thế chấp và phải áp dụng mọi biện pháp cần thiết để bảo quản giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng và phải thông báo ngay cho Bên nhận thế chấp biết;
 - Phải thông báo và được sự đồng ý của Bên nhận thế chấp nếu muốn sửa chữa, cải tạo tài sản thế chấp và các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp. Nếu vi phạm, Bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Bên thế chấp trước thời hạn;
 - Không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thế chấp hoặc thực hiện các hành vi tương tự trong thời hạn thế chấp, trừ trường hợp được Bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản;

- Tạo điều kiện thuận lợi để Bên nhận thế chấp kiểm tra tài sản thế chấp vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời gian thế chấp và cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp trong trường hợp Bên nhận thế chấp có yêu cầu;
 - Tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp và phối hợp với Bên nhận thế chấp xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này; không có bất kỳ hành vi nào gây khó khăn, cản trở việc Bên nhận thế chấp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của Bên thế chấp;
 - Bổ sung tài sản bảo đảm khác trong trường hợp Bên nhận thế chấp yêu cầu để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp theo (các) Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh, LC và các văn bản khác;
 - c) Các quyền và nghĩa vụ khác của Bên thế chấp theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.
2. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp:
- a) Quyền của Bên nhận thế chấp:
 - Yêu cầu Bên thế chấp giao bản chính giấy tờ về tài sản thế chấp nêu tại điều 2 của Hợp đồng này cho Bên nhận thế chấp giữ;
 - Được yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp và xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp;
 - Yêu cầu Bên thế chấp phải ngừng sử dụng, khai thác tài sản thế chấp nếu tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng; nếu Bên thế chấp không thực hiện được thì Bên nhận thế chấp được quyền xử lý tài sản thế chấp và thu nợ của Bên thế chấp trước thời hạn;
 - Kiểm tra, yêu cầu Bên thế chấp thực hiện đúng các nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng này;
 - Xử lý tài sản thế chấp để thu hồi các khoản nợ của Bên thế chấp theo các trường hợp và phương thức ghi tại Điều 4 của Hợp đồng này;
 - Quyền ra thông báo và cưỡng chế thu hồi tài sản.
 - b) Nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp:
 - Cho Bên thế chấp vay tiền theo các điều kiện thỏa thuận giữa Bên thế chấp và Bên nhận thế chấp;
 - Bảo quản và trả lại giấy tờ gốc về tài sản thế chấp cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này.
 - Phối hợp với Bên thế chấp công chứng Hợp đồng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật;
 - Được trực tiếp nhận các khoản tiền hoặc tài sản từ Bên thứ ba mà Bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho Bên thế chấp để thay thế một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.
 - c) Các quyền và nghĩa vụ khác của Bên thế chấp theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.

Điều 6. Thỏa thuận khác

1. Bên thế chấp cam đoan những thông tin về nhân thân và tài sản thế chấp đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật và tại thời điểm ký Hợp đồng này, căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên:

- a) Được phép thế chấp theo quy định của Pháp luật;
 - b) Hoàn toàn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của Bên thế chấp, không có bất kỳ sự tranh chấp nào;
 - c) Chưa được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng dưới bất kỳ hình thức nào hoặc dùng để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ dân sự nào;
 - d) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc có bất kỳ quyết định nào của Cơ quan có thẩm quyền hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu;
 - e) Không có giấy tờ sở hữu nào khác ngoài giấy tờ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này.
2. Các bên cam kết:
- a) Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc;
 - b) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c) Đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.
3. Những vấn đề chưa được thỏa thuận trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật. Mọi sự đồng ý của Bên nhận thế chấp đều phải thể hiện bằng văn bản mới có giá trị pháp lý.
4. Trong mọi trường hợp các khiếu nại, tranh chấp của Bên thế chấp và các bên có liên quan đối với Bên nhận thế chấp về các thỏa thuận trong Hợp đồng này đều không có giá trị pháp lý.

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày đăng ký tại Cơ quan có thẩm quyền cho đến khi Bên thế chấp trả hết nợ (nêu tại điều 1) cho Bên nhận thế chấp và thực hiện xóa đăng ký thế chấp tại Cơ quan có thẩm quyền.

BÊN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu, nếu có)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

(Ký tên, đóng dấu)